

Fiche n° 1.E

Régime fiscal des Murabaha : imposition des transactions

Synthèse¹ :

Les mutations immobilières au profit d'un financier islamique relèvent, en matière de droits de mutation et de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), du régime des marchands de biens permettant d'appliquer une taxation réduite.

Par ailleurs, la rémunération du différé de paiement est qualifiée fiscalement d'intérêt afin d'exclure cette somme de la base d'imposition à la TVA et aux droits de mutation.

Enfin, s'agissant des achats-reventes de titres, il est confirmé que ces opérations n'entrent pas dans le champ de la TVA.

Les opérations d'achat-revente dénommées « *Murabaha* » portant sur des immeubles, des titres, des machines-outils, des stocks ou des matières premières se caractérisent par l'intermédiation d'un financier, qui adopte le statut de marchand de biens (MDB), et la réalisation de deux opérations successives.

Dans la majorité des schémas contractuels, un vendeur vend au comptant un actif à un financier qui le revend à un tiers moyennant un prix payable à terme. Ce prix comprend une marge couvrant notamment la charge financière de l'intermédiaire financier correspondant à la rémunération d'un différé de paiement et qualifiée de « profit » afin d'être compatible avec la charia.

I – Muhabara sur immeubles

1) Droits d'enregistrement

Les acquisitions d'immeubles effectuées par les intermédiaires financiers mentionnés en introduction bénéficient du régime des achats-reventes des marchands de biens prévu à l'article 1115 du code général des impôts (CGI), les conditions d'habitude et d'intention spéculative étant réputées remplies. Elles sont par suite soumises à la taxe de publicité foncière (TPF) au taux de 0,60 % à laquelle s'ajoutent une taxe additionnelle de 0,1 % perçue au profit de l'Etat (cf. article 678 bis du CGI) et des frais d'assiette et de recouvrement (cf. article 1647 du CGI), soit un taux global de 0,715 %.

Il est rappelé que la revente du bien immobilier est soumise à la TVA sur le profit brut qui correspond à la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent (ou la valeur vénale du bien si elle est supérieure) et les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du bien (cf. article 268 du CGI).

Il est par ailleurs précisé que le « profit » (ou rémunération du différé de paiement) perçu par l'intermédiaire financier est exclu de l'assiette des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) perçus dans les conditions de droit commun à l'occasion de la revente du bien immobilier à l'acquéreur final.

2) Taxe sur la valeur ajoutée

Il résulte de la jurisprudence communautaire², telle que commentée par l'instruction administrative du 29 mai 1998 publiée au bulletin officiel des impôts 3 B-1-98, que lorsqu'un fournisseur de biens ou de prestations de services autorise son client à surseoir au paiement du prix, moyennant le paiement d'intérêts, il octroie en principe un crédit exonéré de TVA. Toutefois, si le sursis de paiement concerne une période antérieure au fait générateur, les intérêts sont un élément de la base d'imposition de la livraison du bien ou de la prestation.

Au cas particulier, si les parties ne se sont pas expressément accordées dans l'acte de vente sur l'existence d'une opération de crédit, elles ont néanmoins prévu la facturation distincte du « profit » ainsi que son paiement étalé dans le temps selon un échéancier. Il est dès lors possible de considérer que les conditions posées par la jurisprudence communautaire sont remplies et que le paiement étalé dans le temps du « profit facial » de l'intermédiaire financier correspond à la facturation d'intérêts exonérés de TVA.

¹ Avertissement : seuls les développements figurant dans le corps de la fiche sont opposables à l'administration fiscale.

² Arrêt « *Muy's en De Winter's Bouw* » rendu par la CJCE le 27 octobre 1993.

II – Murabaha sur titres

1) Droits d'enregistrement

Les acquisitions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière effectuées par les intermédiaires financiers mentionnés en introduction bénéficient du régime des achats-reventes des marchands de biens, les conditions d'habitude et d'intention spéculative étant réputées remplies. Elles ne sont par suite soumises à aucun droit proportionnel d'enregistrement lors de la présentation de l'acte d'acquisition à la formalité (cf. DB 7 C 148 n° 3).

En revanche, la revente de ces mêmes titres ainsi que les opérations d'achat-revente de titres non immobiliers demeurent taxées dans les conditions de droit commun (cf. article 726 du CGI).

2) Taxe sur la valeur ajoutée

Les opérations d'achat de titres suivi de leur revente constituent des opérations situées en dehors du champ d'application de la TVA, conformément à la jurisprudence communautaire³. La simple acquisition et la simple revente de parts sociales ne constituent pas une exploitation d'un bien visant à produire des recettes ayant un caractère de permanence, de sorte qu'elles ne doivent pas être considérées comme des activités économiques au sens de la directive 2006/112/CE de nature à conférer à leur auteur la qualité d'assujetti.

III – Murabaha sur machines-outils et stocks

Taxe sur la valeur ajoutée

S'agissant de la détermination de la base d'imposition de l'intermédiaire financier, les règles indiquées au I.2 s'appliquent.

IV – Murabaha sur les matières premières

Taxe sur la valeur ajoutée

Les opérations d'achat et de revente de matières premières ne constituent pas en soi des opérations financières exonérées de TVA au sens des dispositions de l'article 261 C du CGI qui transpose l'article 135, paragraphe 1, points a) à g) de la directive n°2006/112/CE. Elles sont donc en principe taxables de plein droit à la TVA.

Cela étant, seules les livraisons de biens meubles corporels réalisées en France sont soumises à la TVA française. Ce faisant, si les opérations d'achats/reventes successives sont effectuées sur le marché London Metal Exchange (LME) et qu'elles concernent des matières situées hors de France, ces opérations sont exonérées de TVA française et ouvrent droit à déduction.

Pour ce qui concerne le régime du différé de paiement, la solution dégagée ci-dessus est transposable. Il peut donc, le cas échéant, bénéficier de l'exonération mentionnée à l'article 261-C.1°-a du CGI.

³ Arrêt « EDM » de la CJCE du 29 avril 2004.